

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003,  
Torrebaja a, 22 SET. 2003



# DIPUTACIÓN DE VALENCIA

Servicio de Asistencia Técnica  
Cooperación Municipal

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
26 SET. 2003  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

**PROYECTO:**

PLAN GENERAL DE TORREBAJA

Torrebaja, Septiembre 2003



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece en su articulado los siguiente:



*Art. 50. La memoria justificativa.*

*1. La memoria justificativa deberá referir:*

*A) La descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes.*

*a) el modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas.*

*b) Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.*

*c) demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las Condiciones objetivas de Conexión e Integración.*

*B) Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.*

*C) Cálculo del Aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto.*

### 1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

#### 1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo del término municipal de Torrebaja se clasifica en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable y, a su vez, el Suelo No urbanizable tiene las siguientes categorías: Común, de Protección Agrícola, de Protección Forestal, de Protección Infraestructuras y de reserva de infraestructuras, de Protección de Cauces y Barrancos y de Protección de Patrimonio.

En 1.995, se anexionó la aldea de Los Pajares, clasificada como Suelo Urbano por las Normas Subsidiarias de Castielfabib, y una superficie de Suelo No Urbanizable,



EL SECRETARIO

en el Plan que ahora se redacta, este Suelo Urbano se mantiene y el Suelo No Urbanizable se ordena de acuerdo con la Ley del Suelo No Urbanizable.

La ampliación del Suelo Urbano se hace a lo largo de la carretera N-330 y N-420, que confluyen en el casco, vía que cuenta con todos los servicios exigidos por la legislación, y se extiende hasta las edificaciones actuales más alejadas del casco urbano en la margen este de la carretera. No se produce ampliación en el lado oeste de esta carretera por la proximidad del cementerio. Con esta ampliación se termina de configurar el casco urbano.

Se incluye dentro de la clasificación de Suelo Urbano el Polígono Artesanal por haberse terminado las obras de acuerdo con lo especificado en la Disposición Adicional Primera de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

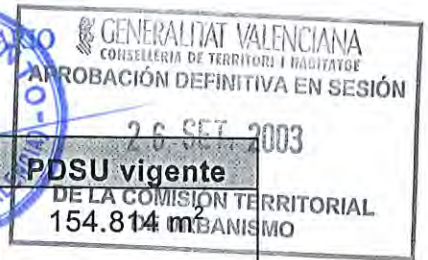
El problema fundamental al que se enfrenta Torrebaja es la limitación que supone el tener únicamente un PDSU que no ofrece posibilidad de crecimiento. Por otra parte, el Suelo Urbano actual está prácticamente consolidado y hay una demanda creciente de nuevo suelo.

En el Suelo No Urbanizable se distingue entre el común y el protegido. Se clasifica como común las zonas que no tienen unos valores especiales. En él se delimitan dos zonas, de antiguos pajares y el polígono artesanal creado según el art. 14.8 de la Ley del Suelo No Urbanizable. En el Suelo No Urbanizable protegido se distingue entre el afecto al dominio y uso público y el protegido por sus valores forestales, agrícolas, ecológicos o patrimoniales.

### 1.2.1. Superficies de suelo.

La clasificación del suelo se resume en el cuadro siguiente:





CLASIFICACIÓN	PG	PDSU vigente
SUELO URBANO	313.565 m <sup>2</sup>	154.814 m <sup>2</sup>
Torrebaja	237.957 m <sup>2</sup>	
Torrealta	33.892 m <sup>2</sup>	
Polígono Artesanal	41.716 m <sup>2</sup>	
SUELO URBANIZABLE	46.868 m <sup>2</sup>	
SUELO NO URBANIZABLE		
Común	1.035.364 m <sup>2</sup>	40.212 m <sup>2</sup>
Protegido	3.541.590 m <sup>2</sup>	4.761.589 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES	----	---
DOTACIONAL SNU	9.372 m <sup>2</sup>	----
RESERVA DOTACIONAL SNU	933 m <sup>2</sup>	----
ZONA VERDE EN SNU	8.923 m <sup>2</sup>	
TOTAL	4.956.615 m <sup>2</sup>	4.956.615 m <sup>2</sup>

Los datos referentes al Planeamiento vigente tienen en cuenta la anexión de Los Pajares y el polígono artesanal.

El PDSU vigente en Torrebaja sólo delimita el Suelo Urbano teniendo el resto la consideración de Suelo No Urbanizable Protegido. Las Normas Subsidiarias de Castielfabib también clasificaba el suelo que se ha anexionado Torrebaja como de Protección Forestal. El único Suelo No Urbanizable que tiene la categoría de común es el resultante de la modificación del PDSU por la que se creó el Polígono Artesanal que, al mismo tiempo, supuso la desprotección de ese suelo.

La cartografía utilizada en Este plan General para el término municipal es la procedente de un vuelo facilitada por la Diputación de Valencia para el casco urbano, y la de la Conselleria de Medio Ambiente para el término municipal.

### 1.2.2. Evolución urbana.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no cuantifica el techo de viviendas ni fija la densidad máxima por lo que para el cálculo se tomarán valores aproximados teniendo en cuenta la situación actual. Sin embargo, en la publicación del año 1997 de COPUT, "Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana", se establece un número de viviendas en Torrebaja de 370 en el año 1991.



EL SECRETARIO

En este año, la aldea de Los Pajares pertenecía todavía al término municipal de Castielfabib y la aldea de Torrealta no se cuantificaba como Suelo Urbano, por lo que el cálculo de la densidad se calcula únicamente sobre el suelo del casco urbano 114.600 m<sup>2</sup>. Esto supone una densidad de 27 viv/ Ha.

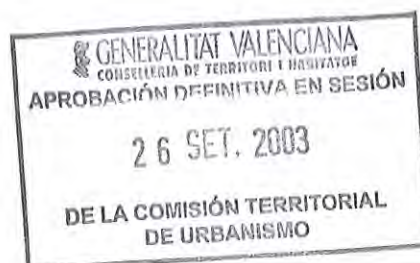
El Plan General prevé un incremento del Suelo Urbano total de 158.751 m<sup>2</sup>, de donde el Suelo Urbano residencial sólo se incrementa en 106.355 m<sup>2</sup> aunque en realidad es menos suelo porque en el PDSU no se contabilizaba Torrealta como Suelo Urbano. Además, se zonifica de acuerdo con el Reglamento de Zonas. Se distingue, entonces, entre las zonas de Núcleo Histórico y la zona de Ampliación de Casco. El aumento del Suelo Urbano se justifica porque se realiza a lo largo de vías que ya tienen los servicios urbanísticos que se recogen en el art. 6 de la LRAU, o a lo largo de viales que están siendo abiertos en este momento por el Ayuntamiento.

Se prevé un aumento de la densidad de viviendas del crecimiento de Suelo Urbano de 27 viv/Ha a 30 viv/Ha para poder diversificar el tipo de viviendas pero el aumento no es demasiado significativo para no cargar las dotaciones actuales que no se aumentan, con excepción del viario, por la dificultad que entrañaría desde el punto de vista de la gestión y por voluntad de la Corporación Municipal. Sí que hay nuevas dotaciones en el Sector de Suelo Urbanizable tal y como se establece en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El cuadro comparativo es el siguiente:

	PDSU	PLAN GENERAL	Variación
SUELO URBANO RESIDENCIAL	154.814 m <sup>2</sup>	261.169 m <sup>2</sup>	+ 106.355 m <sup>2</sup>
Nº viviendas	385*	784	+ 399
Densidad	27 viv/Ha*	30 viv/Ha	

\* Para el cálculo se ha extrapolado el dato de 370 viviendas sobre 114.600 m<sup>2</sup> a la superficie total formada por los cascos de Torrebaja, Torrealta y Los Pajares. No se ha computado el Suelo Urbano Industrial del Polígono Artesanal ni el suelo de Tolerancia Industrial.







### 1.3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General pretende la simplificación de la zonificación municipal tanto en el Urbano como en el No Urbanizable.

#### 1.3.1. Suelo Urbano:

En el Suelo Urbano se señalan cuatro zonas: Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Tolerancia Industrial y Polígono Artesanal. Se pretende con esto, que el crecimiento del casco urbano se haga con una tipología tradicional manteniendo la imagen urbana actual que es lo que, entre otras cosas, dota de valor al municipio.

##### Zonas de Núcleo Histórico.

Dada la singularidad de formación del municipio, se delimitan tres zonas de Núcleo Histórico correspondientes a los tres núcleos de población diferenciados física y, hasta hace poco, administrativamente: Torrebaja, Torrealta y los Pajares. Los tres se presentan una trama de calles estrechas y se caracterizan por una parcelación de escasa longitud de fachada, algunas de las parcelas actuales no cumplirían las condiciones de parcela mínima que se imponen desde el Plan por lo que se opta por considerar aptas todas las parcelas actuales aunque no cumplan las condiciones de parcela mínima. Se mantienen el uso dominante, residencial, y el nº máximo de plantas, 3, aunque se baja a 2 en el área de los Pajares por ser esta la altura actual de estas construcciones.

A pesar de su similitud, presentan diferencias. Tanto Torrebaja como Torrealta surgieron a lo largo de una calle, el Camino Real de Aragón a Castilla. Esto se observa con más claridad en Torrealta, porque se ha desarrollado mucho menos que Torrebaja, debido al cambio de trazado del camino. El crecimiento urbano de Torrebaja se produce, posteriormente hacia el trazado de la carretera N-420 y N-330 y luego a lo largo de esta vía, lo que ha hecho que las manzanas sean mayores y más compactas que en el caso de Torrealta. El barrio de los Pajares, a pesar de pertenecer a Castielfabib, ha estado siempre vinculado a Torrebaja como el lugar donde se han ubicado las construcciones agrícolas, aunque con posterioridad se consolidó como núcleo de población. La manzanas tienen una forma más irregular y son de menores dimensiones que en el núcleo de Torrebaja porque siguen las dimensiones de las construcciones rurales, sin embargo la parcelación es similar a la de los otros dos áreas de núcleo histórico. Algunas de las parcelas actuales no cumplirían las condiciones de parcela mínima que se imponen desde el Plan por lo que se opta por considerar aptas todas las parcelas actuales aunque no cumplan las condiciones de



Torrebaja a, 22 SET. 2003

EL SECRETARIO

parcela mínima. Se mantienen el uso dominante residencial, y el nº máximo de plantas, 3.

Se mantienen la trama urbana actual, aunque las alineaciones se modifican en algunos puntos para hacer viable la circulación.

Se fijan unas condiciones estéticas que deben respetar tanto las edificaciones nuevas como las rehabilitaciones para garantizar la conservación de la imagen urbana a través de sus características relevantes.

Todos los núcleos de esta zona tienen la consideración de "Protección Ambiental".

La zona ocupa una superficie total de 67.265 m<sup>2</sup>.

#### Zona de Ampliación de Casco.

Se engloba dentro de esta zona el resto del casco urbano así como su ampliación. La tipología prevista es la de vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera aunque se permite la vivienda colectiva y la vivienda aislada en parcela.

El uso dominante es el residencial y el número máximo de plantas, 3. Tiene un aprovechamiento similar a las zona de Núcleo Histórico, aunque en esta zona se limita la ocupación máxima de parcela al 80% en todas las plantas.

Se busca que el crecimiento urbano, como se ha expuesto antes, se produzca de una manera lo más acorde con el casco antiguo para evitar que surjan elementos impropios.

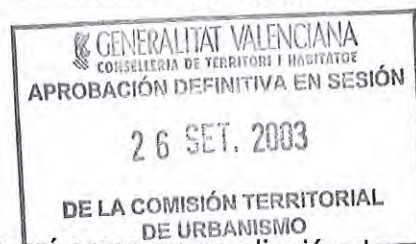
Para mantener lo más posible el perfil urbano, se limita la altura de la edificación desde dos ángulos: con el número de plantas y con un plano paralelo al de la pendiente del terreno, de modo que ninguna parte de la edificación nueva lo supere y todas tengan vistas.

Toda la ampliación del Suelo Urbano se divide en cuatro Unidades de Ejecución para la realización de forma conjunta de la urbanización restante y para la obtención del suelo dotacional.

La superficie total que ocupa la zona es 193.904 m<sup>2</sup>.

#### Zona de Tolerancia Industrial.

Corresponde al Suelo Urbano destinado a Almacenes y Servicios situado en Los Pajares y ordenado desde las Normas Subsidiarias de Castielfabib. El uso dominante





EL SECRETARIO

es el Industrial compatible con vivienda aunque se restringen la ocupación de la parcela respecto las ordenanzas actuales porque la intención es que todos los establecimientos industriales se sitúen en el Polígono Artesanal.

En la actualidad sólo hay una industria en la zona.

La superficie total que ocupa la zona es de 10.680 m<sup>2</sup>.

#### Zona de Polígono Artesanal.

El Polígono Artesanal proviene de la modificación del PDSU a través del art. 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable por la que se crea una Unidad de Ejecución en Suelo No Urbanizable para la ubicación de un Polígono Artesanal. Se sitúa al norte del casco urbano, en la zona central del término municipal donde confluyen la variante de la carretera N-330 y la futura N-420. La ordenación se resuelve con una calle central a la que dan frente todas las parcelas. La superficie total que ocupa es de 41.716 m<sup>2</sup>, algo superior a la de la modificación y que se ha producido a la hora de ajustar la urbanización a la orografía y a la propiedad municipal. Esta zona pasará a ser Suelo Urbano en el momento en que se termine la urbanización de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

La superficie total que ocupa la zona es de 41.716 m<sup>2</sup>.

#### 1.4.- EL SUELO URBANIZABLE.

El Suelo Urbanizable se sitúa al Sur del casco urbano actual, entre éste y el camino de la Hoya, camino que se va a ejecutar próximamente junto con la Concentración Parcelaria y el encauzamiento parcial del Río Ebrón. Estas obras hacen que quede una bolsa de suelo de una superficie considerable, delimitada por un vial que supone la conexión de las huertas con la carretera de la Presa y por el Suelo urbano, es por ello, que constituye la zona futura del crecimiento del municipio a largo plazo y se clasifica como Suelo Urbanizable.

Todo el Suelo Urbanizable constituye un área de reparto y un Sector aunque se divide en dos Unidades de Ejecución. No se ordena pormenorizadamente ninguno de ellas para que el municipio pueda decidir en su momento el tipo de ordenación que prefiere. Se considera que el Suelo Urbano puede cubrir la demanda de suelo a medio





EL SECRETARIO

plazo dejando los Sectores de Suelo Urbanizable para su desarrollo a más largo plazo y una vez que se haya ejecutado tanto el camino de la Hoya como la concentración parcelaria.

La tipología dominante es la de Vivienda unifamiliar aislada en parcela para mantener, en lo posible, el paisaje actual y porque es la zona del municipio más vinculada a la huerta por su posición y por la topografía.

Las cesiones de suelo serán las que determinen los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Dentro de los Sectores se ha computado el suelo correspondiente al Camino de la Hoya. En el caso de que este camino se ejecute con anterioridad al desarrollo de los Sectores se deberán redelimitar los Sectores.

El cuadro resumen de los Sectores es el Siguiete:



SUELO URBANIZABLE	AIS
Nº DE SECTORES:	1
SUPERFICIE TOTAL:	46.868 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	10.844 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	36.024 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	25 viv / Ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	117 viviendas

#### 1.5.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La casi totalidad del suelo de Torrebaja, en concreto el 95%, se clasifica como Suelo No Urbanizable con unas categorías que responden a los valores que tiene en cada punto. En términos globales, la intención del Plan es la conservación y puesta en valor del suelo en función de la calidad ambiental y los recursos naturales.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no fija categorías en el Suelo No Urbanizable por lo que para este Plan se han tenido en cuenta la de los municipios colindantes y la realidad física del territorio. Se ha diferenciado entre el suelo que se protege en función de unos valores y las zonas de suelo afecto al dominio público. Son las siguientes:



Suelo No Urbanizable común.

Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras.

Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos.

Suelo No Urbanizable de Protección de Patrimonio.

Todas las categorías de suelo constituyen, a su vez, una zona denominada de la misma forma con los usos que se definen en las Normas Urbanísticas, excepto en el caso del Suelo No Urbanizable común.

#### 1.5.1. Suelo No Urbanizable común.

Ocupa una extensión de 1.035.364 m<sup>2</sup> que equivale al 20,89 % del término municipal y engloba el suelo que no es objeto de protección por sus valores naturales o por causa de estar afecto al dominio público. Dentro de este suelo se distinguen, a su vez, dos zonas que son Los Pajares y la meramente de Suelo No Urbanizable común.

La zona de Polígono Artesanal que proviene de una modificación del PDSU según el art. 14 de la Ley 4/92, se clasifica como Suelo Urbano tal y como establece la Disposición Adicional Primera de la Ley del Suelo No Urbanizable ya que la urbanización está terminada.

La zona de Los Pajares está situado junto al Suelo Urbano, en el barrio de Los Pajares. En las Normas Subsidiarias de Castielfabib, de donde proviene, está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Forestal, aunque hay numerosas construcciones de tipo agrícola y eras. No se ha producido ningún tipo de urbanización ni mejora en la zona y el uso tradicional se ha ido abandonando por lo que las construcciones se han deteriorado sensiblemente en los últimos años. Esta zona debe ser objeto de un Plan Especial que determine el uso específico que se le va a dar y que determine una ordenación. La superficie que ocupa es 40.075 m<sup>2</sup>.

El resto del Suelo No Urbanizable pertenece a la misma "zona de Suelo No Urbanizable". Se trata de terrenos de secano, con visible erosión en algunos puntos. No tiene un uso ni un valor especial. Ocupa una superficie de 995.289 m<sup>2</sup>.

El uso dominante es el ganadero y las actividades de explotación pecuaria excepto las granjas de bovino, ovino y porcino. También se permiten los usos de ocio, de esparcimiento y disfrute de la naturaleza así como todo tipo de usos dotacionales.





EL SECRETARIO



### 1.5.2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola

Es el terreno situado en las riberas de los ríos Ebrón y Turia, lugar donde se sitúa toda la huerta del término municipal. Los cultivos que se producen son de árboles frutales y árboles leñosos, rasgo de identidad del paisaje de Torrebaja, además, ese suelo está sometido a las inundaciones que se producen periódicamente en la confluencia de los dos ríos. Se pretende mantener los usos agrícolas.

Se considera apta la parcelación tradicional existente no permitiéndose segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo. Dentro de este suelo, se prevé la ejecución de una concentración parcelaria y la construcción del nuevo cauce del río Ebrón para cambiar la dirección en la desembocadura y evitar las inundaciones. Asimismo, es junto a este ámbito donde se sitúan los equipamientos en Suelo No Urbanizable.

Se permite el mantenimiento de las instalaciones industriales actuales y del resto de las actividades actuales vinculadas a la agricultura y a la acuicultura, y se prevé su posible ampliación. También se permite la ubicación de instalaciones de equipamientos.

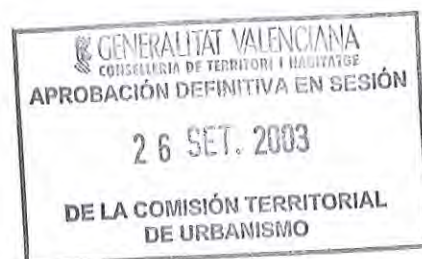
La superficie que ocupa es de 1.781.372 m<sup>2</sup>

### 1.5.3. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

Se extiende al Oeste del término municipal ocupando los terrenos de monte público con arbolado o en proceso de reforestación y al Sur ocupando los terrenos que cuentan en la actualidad con abundante arbolado. El monte público no está deslindado en el término municipal de Torrebaja y, de hecho, se insertan dentro de este monte propiedades privadas destinadas a cultivos. Esto dificulta la delimitación de este suelo por lo que se ha optado a delimitarlo por la cota a partir de la cual se está reforestando el monte por parte de los organismos autonómicos.

Se pretende mantener, en lo posible, la actividad forestal tradicional y los usos a ella vinculados.

La superficie que ocupa es de 971.795 m<sup>2</sup>.





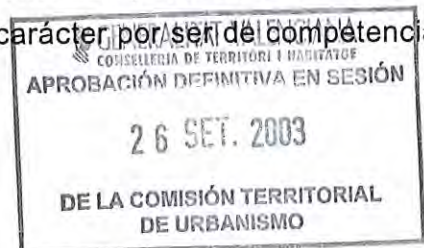
EL SECRETARIO

#### 1.5.4. Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras.

Comprende las vías, y sus zonas de afección, de las vías de dominio y uso público que son las carreteras, los caminos, las vías pecuarias y las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento desde el casco urbano hasta la depuradora. En el Plan se ha cuantificado solamente la zona de protección de las dos carreteras y la reserva del desvío de la carretera N-420.

Por el término municipal cruzan dos carreteras que pertenecen a la Red de Interés General del Estado, las nacionales 330, de Alicante a Francia por Zaragoza y 420 de Teruel a Tarancón que se superponen a su paso por el casco urbano de Torrebaja. Ambas cruzan de norte a sur el término municipal. En estos momentos, se ha construido la N-330 por un trazado alternativo que ha supuesto la salida del casco urbano y está en proyecto el trazado de la variante de la N-420 que supondría el traslado de todo el tráfico pesado hacia afuera del casco urbano. Aunque el trazado de esta última vía no es definitivo, en el Plan se ha plasmado el que suponemos que tiene mayor probabilidad.

La zona de protección se extiende hasta 25 m a cada lado de la carretera medidos desde la arista exterior de la calzada en el Suelo No Urbanizable y hasta 100 m en el caso de la reserva de la variante de la N-420. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia. La superficie que ocupa esta zona es de 473.080 m<sup>2</sup>. El tramo comprendido entre las dos señales que limitan el casco urbano no tiene el mismo carácter por ser de competencia municipal.



#### Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse. La regulación de uso y protección se encuentra en la Ley 3/1995, de 25 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son las siguientes:

Cordel del Carril, con una longitud de 1.400 m y 37.50 m de anchura legal.

Vereda de las Pozas, con 700 m de longitud y 20,0 m de anchura legal.



EL SECRETARIO

Vereda del Puente de la Hoya Hermosa a Torrealta, con 3.300 m de longitud y 20,0 m de anchura legal.

#### 1.5.5. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos.

Comprende los suelos afectados por las restricciones derivadas de lo dispuesto en el "Reglamento de Policía de cauces y del dominio público hidráulico", estos son los cauces de todos los barrancos del término municipal. Constituyen zonas de dominio y uso público la zona de servidumbre que son sendas franjas laterales de 5 m a lo largo de los cauces y los usos permitidos son los que se recogen en el citado reglamento. Se cuantifica sólo la superficie de suelo que ocupan las zonas de protección de los ríos Ebrón y Turia, que asciende a 312.151 m<sup>2</sup>.

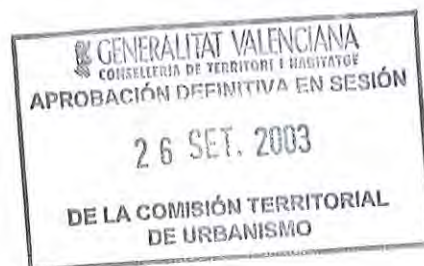
#### 1.5.6. Suelo No Urbanizable de Protección de Patrimonio.

Comprende cada uno de los elementos catalogados que se encuentran dispersos por el término municipal fuera del casco urbano.

Se delimitan según lo dispuesto en la ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano que indica que hay que delimitar un perímetro de protección alrededor de estos elementos de modo que se mantenga en la medida de lo posible el uso tradicional y, en los elementos sin uso, se puedan destinar a enseñanza y contemplación. En los planos del término municipal de este Plan únicamente se han señalado los elementos a proteger, será posteriormente, en un catálogo, donde se determine el perímetro y se analice cada uno de los elementos.

Los elementos protegidos en el término municipal fuera del casco urbano son los siguientes:

- Casilicio de San Antonio.
- Casilicio de la Virgen del Pilar.
- Ermita de San José.
- Molino de San José.
- Molino del Señor.
- Yacimiento de los Villares.
- Yacimiento "el mirador de Amparo".





EL SECRETARIO

Estas edificaciones están sometidas al grado de protección integral por lo que sólo pueden ser sometidas a obras de reparación y mantenimiento que no comprometan la integridad de los diferentes elementos.

#### 1.5.7. Dotacional y Reserva Dotacional.

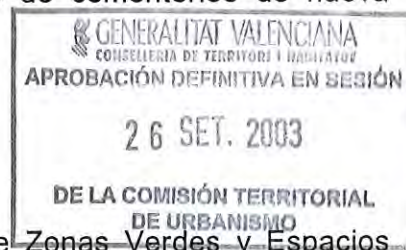
Comprende el suelo situado fuera del casco urbano que tiene un uso Dotacional: Polideportivo y Cementerio, y la ampliación prevista en ambos casos.

El suelo Dotacional ocupa una superficie total de 12.924 m<sup>2</sup> y el suelo destinado a Reserva Dotacional ocupa 933 m<sup>2</sup>.

La ampliación del cementerio se produce hacia el norte, en el lado más alejado del casco urbano al objeto de mantener una distancia adecuada. El Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria es aplicable sólo en el caso de cementerios de nueva construcción.

#### 1.5.8. Zona Verde en Suelo No Urbanizable.

Comprende el suelo que pertenece a la Red Primaria de ~~Zonas Verdes y Espacios Libres~~ que se encuentra en Suelo No Urbanizable. Se trata de dos áreas situadas junto al cementerio y junto al Polideportivo. Entre las dos ocupan una superficie total de 8.923 m<sup>2</sup>.



#### 1.6.- DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto, según el art 28 RPCV, "asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo".

##### 1.6.1. Red Primaria Viaria.

La red Viaria Primaria o estructural está compuesta por elementos territoriales como las carreteras, las vías pecuarias, la red de caminos municipales, y por los elementos urbanos calles y aparcamientos.





### Carreteras.

El término municipal de Torrebaja está atravesado por dos carreteras que pertenecen a la Red de Interés General del Estado, las nacionales 330, de Alicante a Francia por Zaragoza y 420 de Teruel a Tarancón que se superponían desde su paso por el casco urbano de Torrebaja hasta la ciudad de Cuenca. Una vez construida la N-330, la convergencia se produce al norte del casco urbano. Además, el trazado de estas vías suponía el límite del casco urbano antes de la anexión de parte del término de Castielfabib.

En la actualidad se prevé el trazado de la N-420 por fuera del casco urbano, situación que se ha plasmado en el Plan con la solución que nos han comentado que es la más probable. Esto supondría que todo el tráfico actual dejaría de pasar por el casco urbano, pero el territorio quedaría más fraccionado.

### Caminos municipales.

Son todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta los límites señalados en la Normas Urbanísticas.

### Vías Pecuarias.

El término municipal de Torrebaja está atravesado por tres vías pecuarias que, por su anchura, tienen la consideración de veredas y cordel. El nombre de cada una de ellas así como su longitud se han visto en puntos precedentes.

### Calles urbanas.

Las calles que se consideran como Red Primaria son calle San Roque, plaza del Ayuntamiento, plaza de Jaime I, calle la Fuente, paseo Diputación. camino de la Hoya, paseo de la Presa, carretera de Cuenca, calle Teruel y calle Valencia. Constituyen un itinerario que recorre todos los elementos urbanos de Red Primaria y, al mismo tiempo, se unen con el resto del viario que transcurre por el municipio y que enlaza todas las dotaciones.





EL SECRETARIO

### 1.6.2. Red Primaria de Equipamientos.

#### Educativo – Cultural, PED.

Se trata de la escuela, de la que se prevé un pequeño aumento del suelo de equipamiento docente actual aunque el crecimiento de la población se encuentra en un nivel estable y el que se propone está más enfocado a la segunda residencia y a población estacional. Las escuelas actuales ocupan una superficie de 965 m<sup>2</sup> y en el Plan General se reserva una superficie de 650 m<sup>2</sup> más por lo que la superficie total de dotacional es 1.615 m<sup>2</sup>.

#### Deportivo – Recreativo, PRD.

Está integrado por el Polideportivo, situado en el exterior del casco urbano, al sur y al otro lado del río Ebrón. Ocupa una superficie total de 7.386 m<sup>2</sup>. En el planeamiento vigente no se contempla por estar fuera del Suelo Urbano. Consta de piscina, frontón, pista polideportiva y edificaciones anexas. Desde el Plan se pretende potenciar esta zona como área de esparcimiento al reservar una zona verde colindante que también pertenece a la Red Primaria.

#### Infraestructura – Servicio urbano, PID.

Está constituidos por los equipamientos que existen en la actualidad pero que no estaban contemplados en el PDSU por estar en Suelo No Urbanizable.

##### Cementerio.

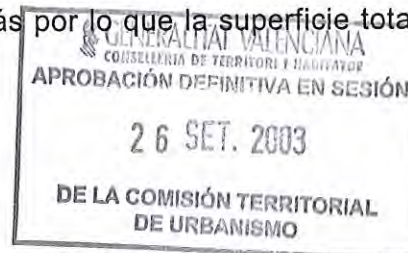
Está situado a las afueras del casco urbano junto a la carretera N-420. Tiene una superficie de 1.986 m<sup>2</sup>. No está contemplado en el planeamiento vigente por encontrarse fuera del Suelo Urbano. Se plantea una ampliación de 923 m<sup>2</sup>.

##### Depuradora.

Está situada al este del casco urbano y ocupa una superficie de 3.192 m<sup>2</sup>. En estos momentos está siendo construida.

#### Administrativo – Institucional, PAD.

El equipamiento administrativo-institucional es el existente en la actualidad y no se consideran necesario aumentar esta dotación. Está constituido por el Ayuntamiento





EL SECRETARIO

que ocupa un edificio completo en la plaza del Ayuntamiento con una superficie de 120 m<sup>2</sup> que comparte con correos y un dispensario médico.



### 1.6.3. Reserva de Red Primaria de Equipamientos.

Se reserva una superficie de suelo de 933 m<sup>2</sup> como ampliación del cementerio, PID, en terrenos colindantes a las instalaciones actuales.

### 1.6.4. Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios Libres.

En la actualidad no hay zonas verdes en el interior del casco urbano de Torrebaaja y el espacio libre está formado por las calles y plazas del casco. En el Plan se prevén dos zonas verdes, P JL, y una zona de juegos, PAL, en el casco urbano y dos áreas de zona verde, P JL, en Suelo No Urbanizable.

#### EN CASCO URBANO.

En el casco urbano, las zonas verdes que se consideran jardines por cumplir las condiciones del artículo 34 del RPCV se sitúan en los extremos del municipio. El del sur, se sitúa en terrenos de propiedad municipal donde se enclavaba el antiguo cementerio. La zona verde del norte se sitúa al norte, junto a la zona de crecimiento. También se sitúa sobre terrenos de propiedad municipal y ocupa una superficie de 2.593 m<sup>2</sup>.

También existe una zona de Área de juego situada en un ensanchamiento de la calle Valencia con una superficie de 509 m<sup>2</sup>.

P JL, sur: 1.040 m<sup>2</sup>.

P JL, norte: 2.593 m<sup>2</sup>.

PAL, junto a calle Valencia: 509 m<sup>2</sup>.



#### EN SUELO NO URBANIZABLE.

En el Suelo No Urbanizable se reservan sendas áreas de jardines junto al polideportivo, para formar un espacio de esparcimiento que combine el deporte con el disfrute al aire libre, y junto al cementerio, ésta completada con un espacio más pequeño, área de juego, que sirve de separación entre el cementerio y el polígono artesanal. Las superficies son las siguientes:

P JL junto al polideportivo: 5.710 m<sup>2</sup>.



EL SECRETARIO

PJL, junto al cementerio: 2.745 m<sup>2</sup>.

PAL, junto al cementerio: 468 m<sup>2</sup>.

Por tanto, el total de zona verde de la Red Primaria es de 12.088 m<sup>2</sup> de jardines y 977 m<sup>2</sup> de áreas de juego, y 13.065 m<sup>2</sup> en total.

Se prevén 784 viviendas para el Suelo Urbano y 117 viviendas en el Suelo Urbanizable lo que hace un total de 901 viviendas que equivalen a 2.613 habitantes totales (con una proporción de 2,9 habitantes por vivienda) y hace necesario una superficie total de zona verde de Red Primaria de 13.065 m<sup>2</sup>.

La población del municipio de Torrebaja que se prevé es inferior a 5.000 habitantes por lo que no es necesario, según el art. 36 del Reglamento de Planeamiento, la reserva de suelo para un parque urbano, aunque se debe reservar una dotación de zona verde en jardines de Red Primaria en una proporción de 5.000 m<sup>2</sup> por cada millar de habitantes. Sin embargo, se debe señalar que el incremento de viviendas es importante pero su ocupación va a ser en gran medida de tipo estacional por lo que la población fija de la población será inferior a 1.000 habitantes.

## 2.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Los bienes de dominio público no municipal en este término municipal se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras que incluye las carreteras y las vías pecuarias, y Suelo No Urbanizable de Protección de cauces y barrancos. En las Normas Urbanísticas se regulan los usos permitidos.

También se prevé el nuevo trazado de la N-420. Si el trazado definitivo no fuera coincidente con el señalado en el Plan, no debe considerarse necesaria ninguna modificación.

## 3.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Torrebaja, el suelo se clasifica en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. El Suelo Urbano que se clasifica como nuevo ya cuenta con servicios urbanísticos por lo que no se considera necesario delimitar Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Las dotaciones dentro de Suelo Urbano, se





EL SECRETARIO

encuentran en suelo de titularidad municipal a excepción de la ampliación de la escuela.

En el Suelo Urbanizable, se delimita un único Sector y dos Unidades de Ejecución. La posible redelimitación de estas deberá cumplir las condiciones establecidas en la LRAU o legislación que estuviera en ese momento en vigor.

#### 4. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO.

Todo el suelo urbano, de acuerdo con el art. 63 de la LRAU, quedará incluido en una o varias áreas de reparto. Las áreas de reparto son conjuntos de terrenos con un mismo aprovechamiento tipo y se delimitan por el planeamiento para una justa y eficaz ejecución del mismo.

La delimitación de áreas de reparto en el Suelo Urbano se recoge en el art. 63 de la LRAU y en el art. 110 del RPCV.

En el Suelo Urbano de Torrebaaja, se entiende que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.

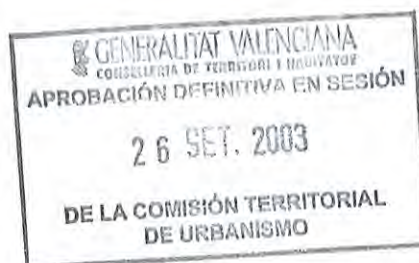
El aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo de acuerdo con el art. 63.3 de la LRAU.

#### 5.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

El Plan General se desarrollará, a través de Planes Especiales, Planes Parciales, y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 12 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

No se delimita ningún ámbito para un Plan de Reforma Interior.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.



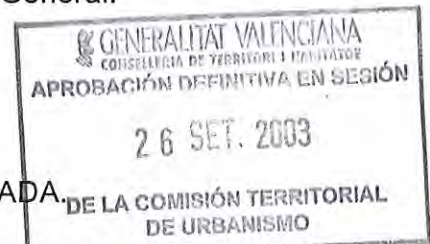


EL SECRETARIO

## 6.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Torrebaja linda con los términos municipales de Ademuz y Castielfabib pertenecientes a la provincia de Valencia y Libros a la de Teruel.

Los suelos limítrofes de estos municipios se clasifican como Suelos No Urbanizables afines al Suelo No urbanizable de Torrebaja o como Suelo Urbano en el caso de la aldea de Castielfabib denominada Los Mudos. Todos los municipios tienen elementos de planeamiento: Normas Subsidiarias o Plan General.



## 7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del casco urbano de Torrebaja es el resultado de la adecuación de las edificaciones a los condicionantes físicos y orográficos del entorno. Torrebaja se asienta en el cruce de los ríos Turia y Ebrón en una zona elevada y a salvo de las frecuentes avenidas, mirando al Sudeste El trazado irregular de las calles siguen un trazado paralelo a las curvas de nivel lo que conduce a unas manzanas alargadas pero de forma irregular. Esto, unido a las diferencias de cota de las calles paralelas, hace que estas manzanas sean, además, irregulares en altura. El trazado de calles angostas e irregulares hace que haya muy poco espacio público de relación concentrándose en la plaza del Ayuntamiento, donde se ubica el edificio oficial y la casa señorial que forma la fachada de la plaza.

La actuación en el casco urbano parte del respeto al trazado y a la tipología edilicia tradicionales y lo que pretende es terminar los bordes y articular las diferentes zonas. No se modifica ningún trazado viario aunque se dejan algunas edificaciones fuera de ordenación para mejorarlo y que haya accesibilidad a la mayor parte de los puntos de la población ya que en la actualidad en algunos casos es imposible.

Un elemento característico es la diferencia de cota de calles paralelas que dan lugar a diferencias de alturas entre edificaciones que recaen a una o a otra calle, para mantener esta característica se limita la altura de las edificaciones no sólo con el número de plantas sino con un plano paralelo a la pendiente del terreno.

Se ha dividido el casco urbano en sólo dos zonas: núcleo antiguo y ampliación de casco, con el objeto de, como se ha dicho con anterioridad, simplificar la normativa y adecuar la edificación a lo que se pretende que es que la población se parezca a sí misma.



EL SECRETARIO

El nuevo suelo Urbano mantiene la trama general para no producir una ruptura con lo existente y, en parte, porque es la prolongación natural del actual suelo Urbano. Los equipamientos se integran en esta trama y se colocan en suelo de propiedad municipal. El trazado de las nuevas manzanas de suelo urbano ha seguido las calles que ya tenían los servicios urbanísticos necesarios y se han trazado solamente las calles que son factibles por la orografía del terreno y por donde ha considerado más conveniente la Corporación Municipal. El Sector de Suelo Urbanizable se sitúa entre el suelo Urbano y una infraestructura importante como es el camino de la Hoya que dará paso a las nuevas parcelas agrícolas resultantes de la concentración parcelaria. Este camino hoy no está ejecutado.

Se elimina el trazado del patio interior de manzana en la parte norte del casco por considerar que no responde a la tipología constructiva tradicional, lo que ha hecho que no se respete en muchos casos, por lo tanto, se opta por señalar la edificabilidad en base al número de plantas y a la profundidad máxima edificable.

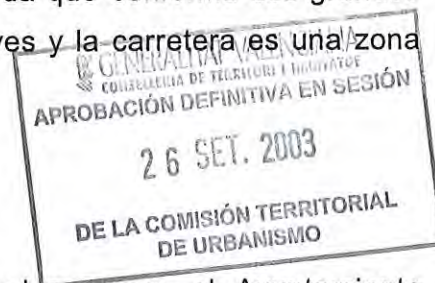
El encauzamiento del río Ebrón modifica el trazado de éste y, por ello, se modifican las alineaciones del Suelo Urbano en este punto.

La ordenación del Polígono Artesanal que se plasma es la fijada en el Proyecto de Urbanización con una calle central acabada en rotonda que conforma dos grandes manzanas de naves adosadas. El espacio entre las naves y la carretera es una zona verde.

### 7.1. Red Local de Equipamientos.

El nivel de equipamientos actual de Torrebaja es bajo aunque el Ayuntamiento considera que es suficiente para el tamaño del municipio. Sin embargo se ha procurado dotar el suelo Urbano con equipamiento adecuado y, por supuesto, el suelo Urbanizable con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La LRAU y el RPCV no fijan estándares para el Suelo Urbano aunque no permiten que las modificaciones sobre éste menoscaben su calidad y su superficie. El Plan crea un nuevo equipamiento en suelo Urbano de modo que quede integrado en la trama urbana, lo que hace que no sea de gran tamaño. Los dos grandes equipamientos, polideportivo y cementerio, se enclavan en Suelo No Urbanizable mientras que en el casco se sitúan los equipamientos de pequeño tamaño. Estos equipamientos pertenecen a la Red Primaria por su importancia en tamaño y por su impacto por la población, además de ser de propiedad municipal, mientras que la Red





Local está integrada por aquellos que no son de propiedad pública o los que van a ser obtenidos con cargo a las Unidades de Ejecución.

La Red Local de Equipamientos está formada por:

**7.2. Red Local Viaria**, compuesta por todas las calles y plazas que no pertenecen a la Red Primaria.

**7.3. Red Local de equipamientos:**

Educativo-Cultural, SED.

Casa de la Cultura, con una superficie de 153m<sup>2</sup> se encuentra situada en la calle del Rosario y la plaza de la Iglesia.

Asistencial, STD.

Iglesia de Torrebaja, se encuentra situada entre las plazas de la Iglesia y de Jaime I ocupando una superficie de 392 m<sup>2</sup>. Del conjunto edificado se debe destacar la torre que es el elemento edificado más alto de todo el casco urbano.

Iglesia de Santa Ana de Torrealta, se sitúa en la calle del Remedio del núcleo de Torrealta con una superficie aproximada de 300 m<sup>2</sup>. Es una iglesia gótica del siglo XIII con elementos interiores de bastante interés.

Ermita de San Roque, se sitúa en la parte alta de Los Pajares con una superficie aproximada de 62 m<sup>2</sup>.

Los tres edificios se encuentran en uso.

Infraestructura – Servicio urbano, PID.

Está constituido por la depuradora prevista en el Polígono Artesanal. Tiene una superficie total de 2.055 m<sup>2</sup>.

Administrativo-Institucional, SAD.

Está constituido por un equipamiento dotacional situado al norte del Suelo urbano en suelo de propiedad municipal y que va a albergar el recinto ferial de la población. Tiene una superficie total de 1.511m<sup>2</sup>.





EL SECRETARIO

El uso del equipamiento en este caso es orientativo pudiéndose variar en función de las necesidades de la población.



**7.4. Red Local de zonas verdes y espacios libres, SJL.**

Engloba la zona verde proyectada en el Polígono Artesanal situada entre las edificaciones y la carretera N-420. Ocupa una superficie de 8.168 m. Sin embargo, por estar situada en la zona de servidumbre, no computa a efectos de dotaciones.





EL SECRETARIO

8. CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS.

P DE DELIMITACIÓN SUELO URBANO		PLAN GENERAL	
<b>Dotacional</b>		<b>Red Primaria</b>	
Viario		Viario	
Dos plazas de uso público		Carreteras N-330 y N-420 Caminos municipales Vías pecuarias Calles urbanas	
Equipamientos		Equipamientos	
Escuela	965 m <sup>2</sup>	Escuela, ED	1.615 m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	120 m <sup>2</sup>	Polideportivo, RD	7.386 m <sup>2</sup>
Casa de la Cultura	153 m <sup>2</sup>	Cementerio, ID	1.986 m <sup>2</sup>
Puesto de la Cruz Roja		Ayuntamiento, AD	120 m <sup>2</sup>
		Reserva, RD	933 m <sup>2</sup>
		Zonas verdes-espacios libres	
		Jardines, JL, en casco urbano	3.633 m <sup>2</sup>
		Áreas de juego, AL, en c.u.	977 m <sup>2</sup>
		...Depuradora, ID, en SNU	3.192 m <sup>2</sup>
		Jardines, JL, en SNU	7.861 m <sup>2</sup>
		<b>Total Red Primaria</b>	<b>27.703 m<sup>2</sup></b>
		Red Local	
		Viaria	
		Calles urbanas	
		Equipamientos	
		Casa de la Cultura, ED	153 m <sup>2</sup>
		Iglesia de Torrebaja, TD	392 m <sup>2</sup>
		Iglesia de Torrealta, TD	300 m <sup>2</sup>
		Ermita de San Roque, TD	62 m <sup>2</sup>
		Equipamiento norte, AD	1.511 m <sup>2</sup>
		Depuradora polígono, ID	2.055 m <sup>2</sup>
		Zonas verdes-espacios libres	
		Jardín, JL	1.087
		<b>Total Red Local</b>	<b>5.560 m<sup>2</sup></b>
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.238 m <sup>2</sup>	TOTAL EQUIPAMIENTOS	30.071 m <sup>2</sup>
SUELO URBANO	154.814 m <sup>2</sup>	SUELO URBANO	313.565 m <sup>2</sup>





EL SECRETARIO



9. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL

	Superficie
SUELO URBANO	313.565 m <sup>2</sup>
Zona Núcleo Histórico	67.265 m <sup>2</sup>
Torrebaja-los Pajares	33.373 m <sup>2</sup>
Torrealta	33.892 m <sup>2</sup>
Zona de Ampliación de Casco	193.904 m <sup>2</sup>
Zona de Tolerancia Industrial	10.680 m <sup>2</sup>
Zona Polígono Artesanal	41.716 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE	46.868 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	1.035.364 m <sup>2</sup>
Zona Los Pajares	40.075 m <sup>2</sup>
Zona Suelo No Urbanizable común	995.289 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRÍCOLA	1.781.372 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL	971.795 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN Y RESERVA INFRAESTRUCTURAS	473.080 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN CAUCES Y BARRANCOS	312.151 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL EN SNU	12.924 m <sup>2</sup>
RESERVA DOTACIONAL EN SNU	933 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE EN SNU	8.923 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN PATRIMONIO	
<b>TOTAL TÉRMINO</b>	<b>4.956.615 m<sup>2</sup></b>

En Torrebaja, Septiembre de 2003.

*M. J. Camacho*

María Jesús Camacho Jiménez  
Arquitecta redactora del Plan





DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, 22 SET. 2003

EL SECRETARIO



**DIPUTACIÓN DE VALENCIA**

**Servicio de Asistencia Técnica  
Cooperación Municipal**



**NORMAS URBANÍSTICAS  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**PROYECTO:**

**PLAN GENERAL DE TORREBAJA**

**Torrebaja, Septiembre 2003**



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, 22 SET. 2003



**DIPUTACIÓN DE  
VALENCIA**

**Servicio de Asistencia Técnica  
Cooperación Municipal**



**NORMAS URBANÍSTICAS  
FICHA DE PLANEAMIENTO**

**PROYECTO:**

**PLAN GENERAL DE TORREBAJA**

**Torrebaja, Septiembre 2003**



EL SECRETARIO

## PLAN GENERAL DE TORREBAJA NORMAS URBANÍSTICAS



### TÍTULO I. NORMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y ALCANCE

##### Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal de Torrebaaja tanto estructural como pormenorizada, con el alcance y grado de precisión establecidos en los art. 17 y 18 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y el art. 40 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

##### Art. 2.- VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN.

1.- La vigencia de los Planes es indefinida (art. 58 LRAU). El Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo con el art. 59 de la LRAU y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá modificarse con sujeción al procedimiento establecido en el art.55 de la LRAU.

2.- El Plan se podrá revisar cuando se cumplan algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el Término Municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de Planeamiento de Rango Superior, que comporten la adopción de un Modelo Territorial distinto al que se dispone.
- b) Cuando se considere justificadamente que se ha agotado el modelo propuesto.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
- b) La variación de superficies debida a nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que no se produzcan variaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5 por ciento.



EL SECRETARIO

### Art. 3. DOCUMENTACIÓN.

El presente Plan consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Fichas de planeamiento.
- Fichas de gestión.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Estudio de Impacto Ambiental.



### Art. 4.- SUBSIDIARIEDAD.

Será de aplicación la siguiente normativa:

Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad urbanística, (en adelante, LRAU), DOGV nº 2.394, de 24-11-1994.

Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU), BOE nº 180, de 28-7-1992 y su modificación Ley 2/1.997 de la Generalidad Valenciana de Modificación de la Ley 4/1.992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural. DOGV 16-6-97.

Ley 6/98, de 3 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, de 15 de diciembre de 1998, (en adelante RPCV), DOGV de 29-01-99.

Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Patrimonio Cultural Valenciano.

Decreto 85/1991, de 12 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Las Leyes y Reglamentos Sectoriales vigentes que sean de aplicación.

## CAPÍTULO II. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

### Art. 5.- DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.



EL SECRETARIO

**Art. 6.- PUBLICIDAD.**

1.- El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en las dependencias municipales, conforme a lo establecido en la L.R.A.U. o normativa vigente. A tales efectos, se dispondrá de copias, íntegras y autenticadas de toda la documentación.

2.- El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la Clasificación, Calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, tal y como se establece en el Art. 84.3 de la L.R.A.U.

**Art. 7.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

1.- Las edificaciones e instalaciones erigidas o implantadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones, se considerarán fuera de ordenación.

2.- El régimen general de intervención sobre la edificación fuera de ordenación es el contenido en el Art. 58.6 de la L.R.A.U.

**Art. 8.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan tendrán la consideración, con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente, de infracción urbanística y conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial.

**Art. 9.- SILENCIO ADMINISTRATIVO Y PLAZOS.**

Serán de aplicación los plazos y efectos del silencio administrativo previstos en la disposición adicional cuarta de la L.R.A.U.

**TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

**Art. 10.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

- 1.- Estará sujeto a licencia todo acto de edificación.
- 2.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:
  - parcelaciones urbanas,



Torrebaja a, 22 SET. 2003

EL SECRETARIO



- movimientos de tierra,
- obras de nueva planta,
- modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso,
- obras de reforma o rehabilitación en edificaciones existentes,
- primera utilización de los edificios,
- demolición de construcciones,
- colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública,
- usos y obras de carácter provisional.

3.- Requerirán asimismo licencia urbanística aquellas actuaciones que no estando comprendidas en los artículos anteriores afecten al suelo, vuelo o subsuelo, tales como puentes, pasarelas, muros, fuentes, monumentos, tala y plantación de árboles, movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización, construcción de piscinas, apertura de pozos, cerramiento de terrenos, implantación fija de casas y edificaciones prefabricadas o desmontables y similares, cabinas, quioscos, recintos y otras instalaciones fijas o provisionales propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, u obras correspondientes a instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

#### Art. 11.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Estarán sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

#### Art. 12.- OBRAS DE DERRIBO.

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo.

#### Art. 13.- ACTOS DEL ESTADO O ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.

Estará sujeto a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público según lo dispuesto en el art. 81 de la LRAU.





EL SECRETARIO

**Art. 14.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS.**

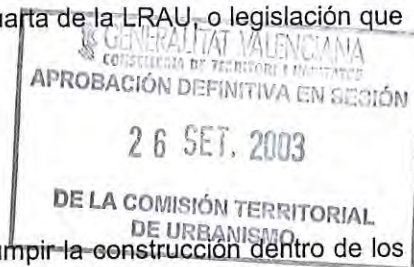
El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución y suspensión de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según lo establecido en el art. 86 de LRAU, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Todo ello sin perjuicio de los límites contenidos en el art. 88 de la LRAU.

**Art. 15.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.**

Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU, o legislación que se encuentre en vigor.

**Art. 16.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, según lo dispuesto en el artículo 85 de la LRAU.



**Art. 17.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a unidades de ejecución completas.

Cuando la obra de urbanización, en Suelo Urbano, se limite a completar o reforzar las infraestructuras existentes, no será necesario proyecto independiente, sino que las mismas se contendrán, en capítulo aparte, dentro del oportuno proyecto de edificación.

**Art. 18.- OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.**

Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución según el artículo 58.5 de la LRAU. El otorgamiento requerirá informe previo favorable de la Conselleria competente en Urbanismo.

**Art. 19.- EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.**

Se considerará que una edificación está en situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación

estructurales a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación calculado según lo dispuesto en el art. 87 de la LRAU.

El procedimiento necesario para la declaración de ruina está recogido en el art. 90 de la LRAU.



## Sección 2ª. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

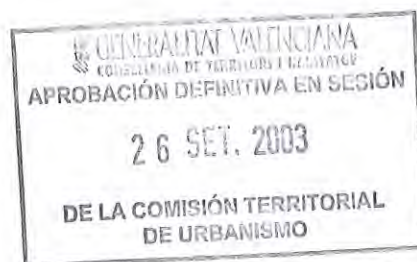
### **Art. 20.-** DEFINICIÓN.

Forman el patrimonio construido el conjunto de los edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, caracterizados por sus valores históricos, artísticos o ambientales, que son testimonio de la evolución e identidad de una sociedad y que deben ser conservados y mejorados.

### **Art. 21.-** NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establece la siguiente categoría de protección:

- Protección Integral.
- Protección Ambiental.
- Protección Parcial.



Los elementos catalogados son los siguientes:

#### Nivel de PROTECCIÓN INTEGRAL:

En el núcleo de Torrebaja:

- Torre de la Casa Señorial de los Ruiz de Castilblanque denominada "Los Picos", que tiene consideración de Bien de Interés Cultural y de Monumento por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985.
- Ermita de San Roque en Los Pajares.

En el Núcleo de Torrealta:

- El Torreón, inscrito como monumento en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español con el código R-I-51-0010978.
- Iglesia de Santa Ana.

#### Nivel de PROTECCIÓN PARCIAL:

En el núcleo de Torrebaja:

- Casa Señorial de los Ruiz de Castilblanque.
- Campanario de la Iglesia parroquial.

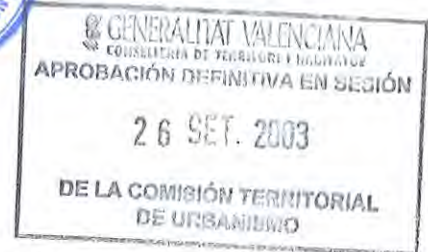
En el núcleo de Torrealta:

- Casa Señorial de los Garcés de Marcilla.



En el Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio, equivalente al nivel de protección INTEGRAL:

- Casilicio de San Antonio.
- Casilicio de la Virgen del Pilar.
- Ermita de San José.
- Molino de San José.
- Molino del Señor.
- Yacimiento Arqueológico de los Villares.
- Yacimiento Arqueológico "el mirador de Amparo".



Se protege tanto los elementos como un entorno de 25 m alrededor.

Asimismo, se consideran como Bienes de Relevancia Local la ermita de San Roque y la iglesia de Santa Ana de Torrealta.

La Protección Ambiental afecta a todos los edificios señalados en los planos de ordenación y que pertenecen a las distintas zonas de NÚCLEO HISTÓRICO.

#### Art. 22.- OBRAS PERMITIDAS EN ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. En elementos con nivel de protección integral, sólo se admitirán obras de restauración y conservación sin aumento de volumen ni modificación de la estructura aunque podrán autorizarse las siguientes:

La demolición de cuerpos añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original.

La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando estén perfectamente documentados y redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que no influya de modo negativo sobre los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

2. En elementos con nivel de protección parcial se autorizarán las siguientes obras:

Las obras rehabilitación y reparación con la sustitución parcial o total de los elementos protegidos que se encuentren en un deficiente estado de conservación y siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, forjados y alturas libres, escaleras y composición de la fachada.

La demolición de elementos que no tienen protección y sean de escaso valor en el conjunto.

3. En elementos con nivel de protección ambiental, se autorizarán las siguientes obras:

Demolición de las partes no visibles desde la vía pública y su reconstrucción según las condiciones estéticas impuestas en la ficha de zona.

Obras de nueva planta con las condiciones estéticas impuestas en la ficha de zona.



### TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 23.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

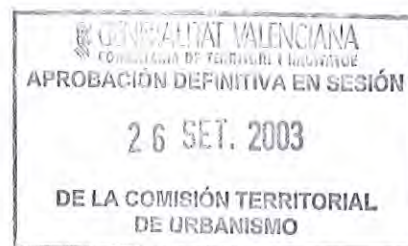
La Ordenación Estructural del término municipal se concreta en lo siguiente:

- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Clasificación del Suelo.
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística
- Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- Delimitación de Sectores.
- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- Establecimiento de las áreas de reparto y determinación de los aprovechamiento tipo correspondientes.
- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
- Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

##### Art. 24.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Suelo del Término Municipal de Torrebaña se clasifica en:

- Urbano (SU).
- Urbanizable (SUZ).
- No Urbanizable (SNU).



A su vez, el Suelo No Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable común, SNU.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, SNUPA.
- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, SNUPF.
- Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de infraestructuras, SNUPI.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos, SNUPC.
- Suelo No Urbanizable de Protección Patrimonio, SNUPP.



EL SECRETARIO

**Art. 25.- DIVISIÓN EN ZONAS.**

- 1.- Se denomina zona de ordenación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.
- 2.- La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

**Art. 26.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.**

Está integrada por los elementos dotacionales públicos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias.

El terreno que se incluye en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.

Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

**Art. 27.- RED LOCAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.**

Está integrada por los elementos dotacionales que no pertenecen a la Red Primaria. Ambas redes constituyen la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

**Art. 28.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.**

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.

**Art. 29.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.**

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno.

**Art. 30.- APROVECHAMIENTO TIPO.**

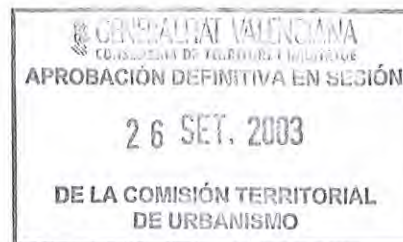
Es la edificabilidad unitaria que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.



EL SECRETARIO

**Art. 31.- EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.**

- 1.- Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.
- 2.- Los excedentes de aprovechamiento permitidos por el planeamiento en una parcela o solar respecto al que es susceptible de apropiación por los particulares corresponderán a la Administración.
- 3.- Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Para ello deberán ceder terrenos equivalentes, libres de cargas o bien abonar su valor en metálico, de forma que los ingresos públicos por este concepto queden afectos al patrimonio municipal de suelo.



**CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

**Art. 32.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.

**Art. 33.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

El presente Plan General se desarrollará, a través de Planes de Reforma Interior, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 12 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alteración de sus parámetros globales y respeten las finalidades establecidas en este capítulo.

Su contenido y determinaciones siempre se ajustarán a lo dispuesto en la LRAU y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana o legislación vigente.

**Art. 34.- ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios recogidos en el art. 6.1 de la LRAU, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial conforme a lo establecido en su Ficha de Gestión correspondiente.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno TORREBAJA en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, 22 SET. 2003

EL SECRETARIO

**Art. 35.- ACTUACIONES AISLADAS.**

- 1.- Son las que tienen por objeto una sola parcela y suponen su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.
- 2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.
- 3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de obra de urbanización salvo que ésta haya devenido obsoleta o inadecuada para el fin al que han de servir.

**Art. 36.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

**CAPÍTULO III.DETERMINACIONES EN SUELO URBANO**

**Art. 37.- ÁMBITO.**

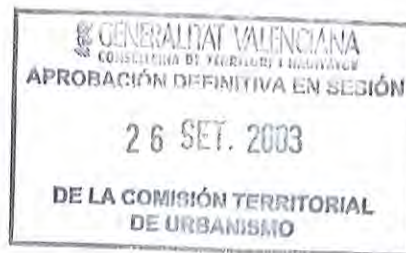
El suelo Urbano está integrado por aquellos suelos cuyo desarrollo se realice principalmente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos según los criterios establecidos en el art. 104 del RPCV. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

**Art. 38.- ZONAS.**

El Suelo Urbano se divide en dos zonas a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el Título V de estas Normas Urbanísticas. Se delimitan en los Planos de Ordenación.

Las zonas son:

- Núcleo Histórico, NUH,
- Ampliación de Casco, ACA.
- Tolerancia Industrial, TIN.
- Polígono Artesanal, INM.



EL SECRETARIO

**Art. 39.- ÁREAS DE REPARTO.**

En el Suelo Urbano, cada solar, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, constituye un Área de Reparto.

En el caso de delimitarse Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, cada una conformarán un Área de Reparto con su correspondiente aprovechamiento tipo.

**Art. 40.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.**

En Suelo Urbano el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

**Art. 41.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO.**

En Suelo Urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno coincide con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente

**Art. 42.- REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN.**

- 1.- Se podrá edificar siempre y cuando la parcela tenga la adquirida la condición de solar y se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.
- 2.- Las parcelas que para ser edificadas requieran su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación se podrán edificar siempre y cuando adquieran:
  - a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
  - b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

**Art. 43.- CONDICIÓN DE SOLAR.**

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas que cumplan lo establecido en el art. 6 de la LRAU además de cumplir las condiciones de parcela mínima fijadas para cada zona.





EL SECRETARIO

**Art. 44.- FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

- 1.- Los estudios de Detalle se someterán a lo establecido en el art. 26 de la LRAU. En concreto, sólo se podrán realizar para reajustar las alineaciones y rasantes fijadas en el Plan General.
- 2.- Sólo se podrán formular Estudios de Detalle en las Zonas de Ampliación de Casco, ACA, y de Tolerancia Industrial, TIN, debiendo comprender manzanas completas.

**CAPÍTULO IV. EN SUELO URBANIZABLE.**

**Art. 45.- ZONAS.**

El Suelo Urbanizable constituye una sola zona a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el Título V de estas Normas Urbanísticas:

- Viviendas Aisladas, AIS.

**Art. 46.- SECTORES, ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Se delimita un único Sector que constituye un Área de Reparto conforme a lo establecido en el art. 109 del RPCV. Se delimitan dos Unidades de Ejecución que se podrán redelimitar conforme a la legislación vigente.

**Art. 47.- APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.**

En Suelo Urbanizable el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

SECTOR	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO TIPO
AIS	46.664 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

**Art. 48- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE.**

En Suelo Urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.



**Art. 49.- PROGRAMAS.**

La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el art. 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo Urbanizable requiere que se desarrolle y apruebe previamente el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada.



**CAPÍTULO V. EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 50.- ÁMBITO Y DEFINICIÓN.**

Constituyen el suelo no Urbanizable las áreas del territorio municipal señaladas en los planos de ordenación.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, según la cual el Suelo No Urbanizable puede ser común o bien estar sometido a especial protección.

**Art. 51.- ZONAS.**

Se establecen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:

Suelo No Urbanizable común.

Suelo No Urbanizable común Los Pajares.

Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras.

Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos.

Suelo No Urbanizable de Protección Patrimonio.

Suelo Dotacional.





EL SECRETARIO

**Art. 52.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- La clasificación del suelo como No Urbanizable con especificación o no a especial protección, vincula los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

2.- El contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable común y del sujeto a especial protección, las facultades y los deberes están regulados en los arts. 5 y 6, respectivamente, de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

**Art. 53.- PARCELACIONES.**

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal y al cumplimiento de lo establecido en el art. 3 de la ley 2/1997, de 13 de junio, de modificación de la ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

**Art. 54. ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN PREVIA.**

1.- Previa autorización de la Conselleria competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el Suelo No Urbanizable común, sólo se podrán realizar los usos contemplados en los artículos 7 y 8 del la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable:

a) Obras, instalaciones y servicios públicos.

b) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano. A tal efecto, se considera que forma núcleo urbano cuando en una circunferencia de radio 100 con centro en la vivienda se encuentran tres viviendas.

c) Pequeños almacenes o casetas de aperos vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

2.- Los usos a que se refiere el número anterior se atenderán a las siguientes condiciones:

En el caso de viviendas:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 2%.
- Altura máxima reguladora: 6,50 m.

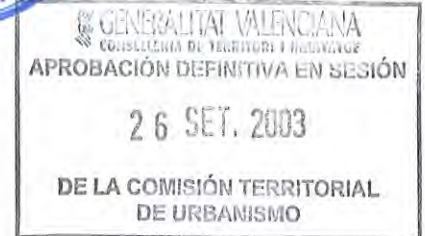
Para casetas de aperos:



- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida 20 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de cornisa: 3,5 m.
- Separación mínima a linderos: 5 m.

Para almacenes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima reguladora: 5 m.



**Art. 55.- ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.**

1.- Se autorizarán actuaciones sometidas a Declaración de Interés Comunitario con los usos, condiciones y características previstas en la LSNU en aquellos suelos cuya clasificación lo permita y con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 30 %.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7 m.
- Separación mínima a lindes: 10 m.
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

**Art. 56.- EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Los equipamientos existentes en Suelo No Urbanizable pertenecen a las redes primaria y local de dotaciones. La delimitación de cada uno de ellos viene grafiada en planos. Estos equipamientos son los siguientes:

- Polideportivo, PRD.
- Cementerio, PTD.
- Red viaria, PRV.



EL SECRETARIO



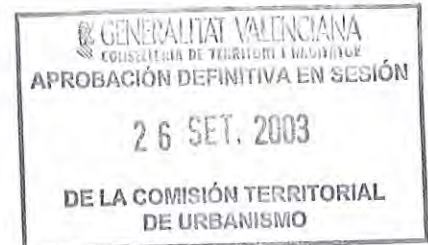
Sección 2ª. EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

**Art. 57.- ÁMBITO.**

- 1.- La extensión y límites del Suelo No Urbanizable común vienen reflejado en el plano de "Ordenación estructural. Clasificación del suelo".
- 2.- Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

Zona de Suelo No Urbanizable común.

Zona de Los Pajares.



**Art. 58.- OBRAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

Pueden realizarse, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en el art. 55 de estas Normas o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo y los usos que se definen en la ficha resumen correspondiente.

Sección 3ª. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

**Art. 59.- ÁMBITO Y CLASES.**

- 1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
- 2.- En Suelo No Urbanizable Protegido, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:
  - a) Zona de Suelo No Urbanizable de protección agrícola.
  - b) Zona de Suelo No Urbanizable de protección forestal.
  - c) Zona de Suelo No Urbanizable de protección patrimonio.
- 3.- En las zonas de dominio público se establecen las siguientes:
  - d) Zona de suelo No Urbanizable de protección infraestructuras.
  - e) Zona de suelo No Urbanizable de protección de cauces y barrancos.

**Art. 60- CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

- 1.- Los ámbitos de aplicación se señalan en los planos de ordenación.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla.

3.- Las instalaciones y elementos de la red primaria o local de infraestructuras que se instalen en Suelos No Urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para su localización y ejecución.



## CAPÍTULO VI. DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

### Art. 61.- DEFINICIÓN.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos:

- a). Red primaria viaria (PRV).
- b) Red primaria de equipamientos que, a su vez, es:
  - Administrativo-institucional, PAD: Ayuntamiento.
  - Deportivo-recreativo, (PRD): Polideportivo y reserva.
  - Infraestructura-Servicio Urbano, PID: Cementerio y reserva.
  - Educativo-cultural, PED: Escuela.
- c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres, PJJ.

### Art. 62.- LA RED PRIMARIA VIARIA.

Está compuesta por las vías de comunicación, supramunicipales; las vías dentro de las zonas urbanas que son estructurantes de la trama urbana, y aparcamientos. Las carreteras son:

- N-330, carretera de Alicante a Francia por Zaragoza.
- N-420, carretera de Teruel a Tarancón.

### Art. 63.- LA RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS.

Los usos dotacionales que figuran en este Plan tienen la categoría de indicativos o preferentes, por lo cual podrán ser en cualquier momento intercambiables en función de las previsibles demandas sociales.

Los edificios públicos en suelos consolidados, se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable.



**Art. 64.- LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

Sólo podrán construirse instalaciones y edificaciones de una planta para servicio de los jardines (mantenimiento, recreo, etc.), con una ocupación máxima, en cada uno de ellos, del 2% de la superficie total del mismo.



**Art. 65 - LA RED LOCAL DE DOTACIONES.**

Está integrada por los siguientes elementos:

- a) Red local viaria (SRV).
- b) Red local de equipamientos:
  - Asistencial, STD: Iglesias de Torrebaja y Torrealta y ermita de San Roque.
  - Educativo-cultural, SED, Casa de la Cultura.
  - Administrativo-Institucional, SAD, equipamiento al norte del casco.
- c) Red Local de zonas verdes y espacios libres, SJL.



**TÍTULO VI. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO I. EN SUELO URBANO.**

Sección 1. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO, NUH.

**Art. 66.- ÁMBITO.**

Se delimitan tres zonas como Núcleo Histórico: el núcleo originario de Torrebaja, la antigua aldea de Castielfabib "Los Pajares", hoy integrada dentro del término de Torrebaja, y el núcleo de Torrealta. En los tres casos, se trata de casco urbano consolidado configurado por la trama tradicional. Se delimita en los planos de ordenación.

Se consideran aptas para la edificación todas las parcelas actualmente existentes. No se permitirán subdivisiones o segregaciones de parcelas cuando las resultantes no cumplan las condiciones mínimas de parcela establecidas en la Ficha de Zona.

Los condicionantes de edificación en esta zona tienen por objeto la protección de la trama urbana y la tipología tradicional.

**Art. 67. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.**

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

1. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona. Todas las parcelas que existen en la actualidad se consideran aptas aunque incumplan las condiciones de parcela mínima de la ficha de zona. Se prohíbe la segregación de parcelas cuando alguna de las resultantes incumpla las condiciones de parcela mínima.

2. Otras condiciones.

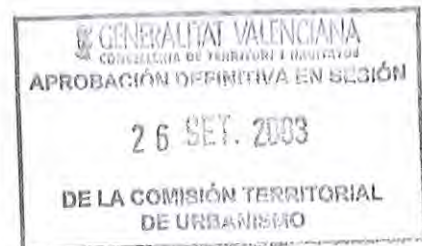
No se exige reserva de aparcamiento en interior de parcela.

El resto de parámetros se recogen en la ficha de zona.

**Art. 68.- FICHA DE ZONA.**

Incluida como Anexo.

Sección 2ª. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO, ACA.



**Art. 69.- ÁMBITO.**

Comprende todo el casco urbano residencial que no está incluido en la zona de núcleo histórico. Su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Los condicionantes de edificación y estéticos en esta zona tienen por objeto el no crear distorsiones en el paisaje urbano.

**Art. 70. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA.**

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *residencial*.

1. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.



*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.



## 2. Otras condiciones

*Dotación de aparcamientos:* la dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

*Zonas verdes y espacios libres:* el coeficiente de edificabilidad máximo es del 2% de la superficie, con una sola planta y siempre serán elementos vinculados al mantenimiento de la zona verde o relacionados con actividades de recreo.

*Equipamientos:* salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la correspondiente Ficha de Zona.

## Art. 71.- FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.



Sección 3ª. ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL, TIN.

## Art. 72.- ÁMBITO.

Comprende la zona clasificada como Suelo Urbano de uso Industrial en las Normas Subsidiarias de Castielfabib en el barrio de los Pajares y que en la actualidad tiene usos industriales.

## Art. 73.- CONFIGURACIÓN DE ZONA.

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento* y el uso global *industrial*.

### 1. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

## 2. Otras condiciones

*Dotación de aparcamientos:* la dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela cuando se dedique a uso industrial será de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos tal y como establece el artículo 15.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si el uso es terciario, la dotación de aparcamiento será la establecida en el art. 13 del mencionado Anexo.

*Equipamientos:* salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

*Vallados de parcela:* tendrá una altura máxima de 3 m con un zócalo de fábrica de 1 m de altura como máximo siendo el resto del vallado con elementos metálicos. La parte interior del vallado debe protegerse con vegetación para evitar el impacto visual desde la zona residencial.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la correspondiente Ficha de Zona.

### Art.- 74. FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.

Sección 4ª. ZONA DE POLÍGONO ARTESANAL, INM.

### Art. 75.- ÁMBITO.

Comprende la zona clasificada como Suelo Urbano de uso Industrial como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución creada en Suelo No Urbanizable y tal y como establece la Disposición Adicional Primera de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

### Art. 76.- CONFIGURACIÓN DE ZONA.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana compacta* y el uso global *industrial*.

#### 1. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

*Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

*Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.





b) relativos a la parcela.

*Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.



## 2. Otras condiciones

*Dotación de aparcamientos:* no se exige aparcamiento dentro de las parcelas.

*Equipamientos:* salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

El resto de parámetros relativos a la zona se recogen en la correspondiente Ficha de Zona.

## Art.- 77. FICHA DE ZONA.

Incluida como Anexo.

## CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

### ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS, AIS.

#### Art. 78. ÁMBITO.

Se delimita un Sector de Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada, a desarrollar posteriormente, con los siguientes datos:

SUELO URBANIZABLE	AIS
Nº DE SECTORES:	1
UNIDADES DE EJECUCIÓN:	2
SUPERFICIE TOTAL:	36.024 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	25 viv / Ha
SUPERFICIE U.E 1	10.640m <sup>2</sup>
SUPERFICIE U.E. 2	36.024 m <sup>2</sup>

#### Art. 79. FICHA DE PLANEAMIENTO.

Incluida como Anexo.



### CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### Sección 1ª. EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

#### Art. 80.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.



##### 1.- Ámbito.

Comprende el suelo que, en la actualidad no tiene uso productivo por estar erosionado o tener una pendiente excesiva.

##### 2.- Usos:

Dominante: Ganadero, actividades de explotación pecuaria en régimen intensivo, excepto granjas de bovino, ovino y porcino.

Compatibles: Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo, edificaciones anexas al uso agrícola con los condicionantes del art. 65.2 de estas Normas, dotacional deportivo-recreativo, dotacional educativo-cultural. Se permiten, asimismo, Servicios que deban localizarse en el medio rural y edificaciones e instalaciones de utilidad pública que puedan tramitarse como Declaraciones de Interés Comunitario según la LSNU.

Incompatibles: Los no permitidos expresamente.

##### 3.- Desarrollo urbanístico.

No se permitirá el desarrollo urbanístico ni la delimitación de Sectores en esta clase de suelo mientras quede Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable por desarrollar.

#### Art. 81.- ZONA DE LOS PAJARES.

##### 1.- Ámbito.

Comprende el suelo inmediato al urbano por el oeste junto al barrio de los Pajares y alberga antiguas construcciones de adobe que se usaban como almacenes, para el ganado o para elaborar vino. Es una zona de gran valor etnográfico y debe ser objeto de un Plan Especial para definir sus usos y su conservación.

Se consideran aptas las construcciones actuales aunque no se permiten nuevas construcciones hasta que no se redacte y apruebe el Plan Especial. Se permiten obras de conservación y mantenimiento y de reforma sin aumento de volumen.

##### 2.- Usos:

Permitidos: IND-1, IND-2, pequeños talleres artesanales, ALM-1, ALM-2, TRE-1, THO-1, TCO-1, PAR-1 y todos los dotacionales excepto RD.

Incompatibles: Los no permitidos expresamente.







Sección 2ª. EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

**Art. 82.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.**

1.- **Ámbito.** Comprende los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, situados en las riberas de los ríos Ebrón y Turia objeto, además, de inundaciones periódicas por estar situados a muy poca altura respecto de éstos. En la actualidad se dedican al cultivo de frutales o arbolado para madera y constituyen la seña de identidad del paisaje de Torrebaja. Se pretende mantener estos usos agrícolas tanto desde el punto de vista productivo como desde el punto de vista paisajístico. Se considera apta la parcelación tradicional existente no permitiéndose segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo. Está previsto que el área situada junto al río Ebrón sea objeto de una concentración parcelaria lo que modificará la estructura de la propiedad y el sistema de caminos aunque no modifica el uso. Asimismo, está proyectado un nuevo encauzamiento de este río en su confluencia con el Turia.

2.- **Usos:**

**Dominante:** Actividades de cultivo y explotación agrícola tradicional del suelo. Dotacional deportivo-recreativo.

**Compatibles:** Pastoreo; apicultura; construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas con las limitaciones impuestas en el artículo 54 de estas Normas; actividades de extracción de agua; servicios que deban localizarse en el medio rural; edificaciones e instalaciones de utilidad pública que puedan tramitarse como Declaraciones de Interés comunitario según la LSNU, y áreas de recreo.

Se permite el mantenimiento y la ampliación justificada de los establecimientos actuales de tipo industrial y de las actividades actuales relacionadas con la agricultura y la acuicultura con las condiciones de almacenes del artículo 54.2 de estas Normas.

**Incompatibles:** El resto de usos no permitidos expresamente.



**Art. 83.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL.**

1.- **Ámbito.** Comprende las áreas de monte arbolado o en proceso de reforestación que pertenecen a monte público. Se pretende el mantenimiento del uso forestal actual.

2.- **Usos:**

**Dominante:** La actividad forestal tradicional.

**Compatibles:** El pastoreo; la caza, según la legislación vigente; la apicultura; servicios que deban localizarse en el medio rural, y áreas de recreo vinculadas a la red de senderos con los condicionantes de edificación señalados en el artículo 54 de estas Normas, así como instalaciones dotacionales de las categorías deportivo-recreativo y dotacional educativo-cultural. Se permiten, asimismo, Servicios que deban localizarse en el medio rural y edificaciones e instalaciones de utilidad



Torrebaaja, 22 SET. 2003



pública que puedan tramitarse como Declaraciones de Interés Comunitario según la LSNU y el art. 55 de estas Normas Urbanísticas.

Incompatibles: Los no mencionados expresamente.

**Art. 84.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PATRIMONIO.**

1.- **Ámbito.** Comprende cada uno de los elementos catalogados fuera del casco urbano. Se pretende conservar estos elementos como parte del patrimonio del municipio.

2.- **Usos:**

**Dominante:** Se mantendrá el uso tradicional en la medida de lo posible. En los elementos sin uso, se tratará de conservarlos para destinarlo a la enseñanza y disfrute.

**Compatibles:** Los vinculados al uso tradicional cuando exista. Edificaciones que se consideren necesarias para el mantenimiento y conservación de los diferentes elementos así como para albergar muestras del proceso de construcción de los mismos.

**Incompatibles:** aquellos que se considere que puedan deteriorar las edificaciones o su entorno más inmediato.

3.- **Elementos:**

Casilicio de San Antonio, en el camino del río.

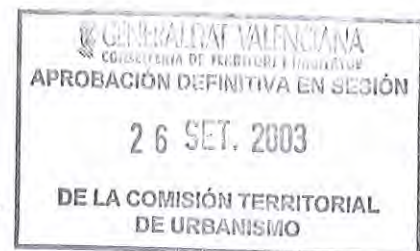
Casilicio de la Virgen del Pilar, en la cuesta del Pasillo.

Ermita de San José, situado en el paraje de "Los Villares".

Molino de San José, situado en el paraje de "Los Villares".

Yacimiento "el mirador de Amparo", situado en suelo procedente de Castielfabib.

Yacimiento de "Los Villares".



**Sección 3ª. EN ZONA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

**Art. 85.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

1.- **Ámbito.** Comprende los siguientes elementos:

**Carreteras.**

Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras o en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de



marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, según se afecte a la Red de Interés General del Estado o a la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana, respectivamente.

Las carreteras que atraviesan el Término Municipal de Torrebaja son la N-330, Alicante-Francia por Zaragoza, y la N-420, de Teruel a Tarancón, todas ellas pertenecientes a la Red de Interés General del Estado cuyas zonas de servidumbre y línea de edificación, medidas desde la arista exterior de la calzada, tiene las siguientes dimensiones:

	Zona de SERVIDUMBRE	Línea de EDIFICACIÓN
"Resto de Carreteras"	25 m	25 m
"Variantes o circunvalaciones"	25 m	100 m

Además, está previsto el trazado de la variante de la carretera N-420 por la parte exterior del casco urbano por lo que se deja una franja de 100 m como reserva de infraestructuras que aparece grafiada en planos.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

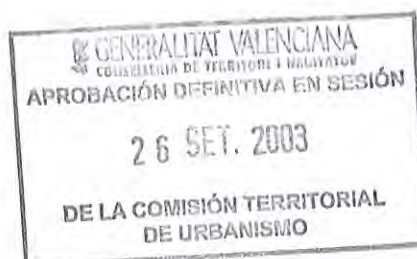
#### *Red de caminos municipales.*

Está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumplirá las siguientes condiciones:

- Distancia mínima a eje de camino: 3,50 m.
- Distancia mínima a linde de camino: 0,50 m.
- La línea de edificación se situará a un mínimo de 5 metros de la de vallado.

Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.



EL SECRETARIO

*Vías pecuarias.*

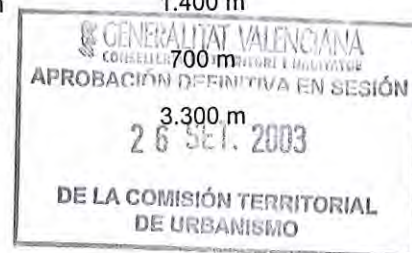
Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cuál deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Nombre	Anchura legal	Longitud aproximada
Cordel del Carril	37,5 m	1.400 m
Vereda de las Pozas	20 m	700 m
Vereda del Puente de la Hoya Hermosa a Torrealta	20 m	3.300 m



*Red básica de servicios.*

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones pública: Red de abastecimiento de agua y depósito; Red de colector de aguas residuales y depuradora, cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan vienen definidos por la normativa sectorial aplicable.

**Art. 86.- ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS.**

1.- **Ámbito.** Comprende los suelos y áreas afectados por las restricciones derivadas de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico como consecuencia de su proximidad a cauces naturales.

Se incluyen los terrenos situados hasta 5 m que corresponden a la zona de servidumbre así como el Suelo No Urbanizable Protección por Inundabilidad.

2.- **Usos.**

Los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, independientemente de las que se deban otorgar por otros organismos. El régimen de usos es el mismo que para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a. 22 SET. 2003

Las construcciones en uso vinculadas a la explotación agraria existentes en la actualidad y que se encuentren dentro de estas zonas no podrán modificar sus alturas ni aumentar su volumen.



## TÍTULO V. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### Sección 1ª. CONDICIONES ESTÉTICAS.

#### Art. 87.- PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA.

- 1.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, independientemente de la zona a la que pertenezcan, deberán responder en su diseño y composición a las condiciones estéticas señaladas para cada zona de ordenación.
- 2.- El perfil de la edificación debe estar incluido en el plano paralelo al plano que conforma la rasante natural del terreno donde se asienta.
- 3.- Toda edificación deberá quedar perfectamente terminada exteriormente no permitiéndose que queden edificaciones sin el cerramiento exterior y sin carpintería.

#### Art. 88.- FACHADAS.

En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

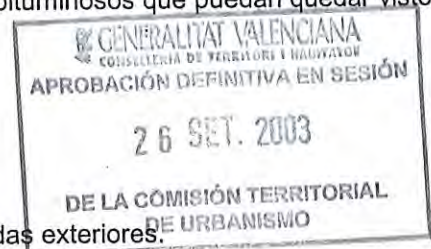
- a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos y la armonización de materiales.
- b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice las condiciones estéticas de la zona.
- c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán referirse a la totalidad.

#### Art. 89.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán del mismo modo que si fueran fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos que puedan quedar vistos desde espacios públicos.

#### Art. 90.- INSTALACIONES EN FACHADA.

- 1.- Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.



EL SECRETARIO

- 2.- No se instalará en fachada ningún aparato de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractor sin una protección visual adecuada.
- 3.- En las zonas de nueva urbanización no se admitirán tendidos de instalaciones vistas, grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando esto no sea posible se buscará una solución que armonice con el diseño urbano.

#### Art. 91.- LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

- 1.- Se prohíbe la fijación directa de carteleras publicitarias en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de los edificios.
- 2.- Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se sitúen en el plano de fachada siguiendo el ritmo de los huecos.
  - b) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

#### Sección 2ª. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### Art. 92.- CONDICIONES AMBIENTALES.

- 1.- Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
- 2.- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

#### Art. 93.- COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

- 1.- En Suelo Urbano o Urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2431/1961 de 30 de noviembre).
- 2.- Únicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas Normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Plus en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, 22 SET. 2003

**Art. 94.- RUIDOS.**

Será de aplicación la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana para la prevención de la contaminación acústica.



**Art. 95.- DESLUMBRAMIENTO.**

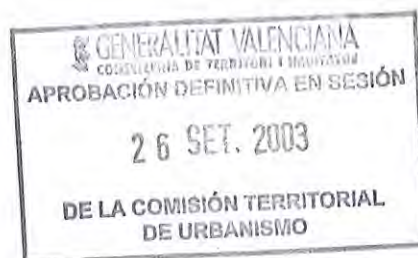
Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

**Art. 96.- GESTIÓN DE RESIDUOS.**

En los proyectos de urbanización que se realicen, será obligatorio la reserva de las correspondientes áreas de acera y aportación para permitir la recogida de los residuos sólidos urbanos de acuerdo a lo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

En Torrebaja, Septiembre de 2003.

María Jesús Camacho Jiménez  
Arquitecta redactora del Plan



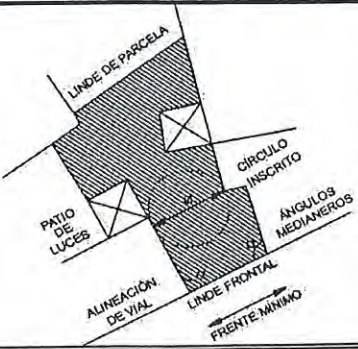


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>		CÓDIGO: <b>NUH</b>
MUNICIPIO: <b>TORREBAJA</b>		<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>RESIDENCIAL UNITARIO (Ru)</b>	Residencial múltiple, Rm	<b>EL RESTO DE USOS</b>
	Comercial, TCO-1, Recreativo, TRE-1.	
	Hotelero, THO-1, Almacén, ALM-1.	
	Industrial, IND-1, Aparcamiento, PAR-1b	
	Dotacionales excepto RD	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup>	Retranqueos de la edificación	No se permiten
Frente mínimo de parcela	4 m	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m
Diámetro círculo inscrito	3 m	Profundidad edificable	Toda la parcela
Ángulos medianeros	τ 60°		
Ocupación máx. de parcela	100%		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Todas las parcelas existentes en la actualidad se consideran aptas. No se permiten segregaciones de parcelas cuando una de las resultantes incumpla las condiciones de esta ficha.		Número máximo de plantas:	3
		Altura máxima reguladora:	9,50 m
		Altura total:	13 m
		Áticos, semisótanos y entreplantas:	prohibidos
		Vuelo máximo balcones en calles:	10% ancho calle < 0,5 m
		Altura mínima sobre rasante voladizo	3,25 m
		Terrazas y miradores:	prohibidos
		Longitud máx. Aleros:	0,60 m
		Aprovechamiento bajo cubierta	No permitido

OTRAS CONDICIONES
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>
Las cubiertas serán obligatoriamente a dos aguas con pendiente máxima 40° y de teja árabe.
Los aleros deberán arrancar de la cara superior del forjado de la última planta.
Los huecos en fachada de la primera planta serán verticales.
Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado en su color.
Las fachadas tendrán un acabado liso, en colores tradicionales.
Se prohíben los zócalos con materiales cerámicos.
Se prohíbe instalar en fachada aparatos acondicionadores de aire o calefacción.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	AMPLIACIÓN DE CASCO	CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO:	TORREBAJA	PLAN GENERAL
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO (Ru)	Residencial múltiple, Rm. Comercial, TCO-1, Recreativo, TRE-1 Hotelero, THO-1, AlmacénALM-1. Industrial, IND-1 Aparcamiento, PAR-1b, Dotacionales.	El resto de usos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup>	Retranqueos de la edificación	Prohibidos excepto junto a la carretera de acceso desde Castielfabib donde el retranqueo es obligatorio a la línea de trazos o cuando se retranquee toda la manzana 0,6 m, o 45°
Frente mínimo de parcela	6 m		
Diámetro círculo inscrito	5 m		
Ángulos medianeros	τ 60°		
Profundidad máx. edificable	15 m		
Ocupación máx. parcela	85%	Separación huecos a linderos o medianeras	
VOLUMEN y FORMA			
Se permite la vivienda unifamiliar aislada con los siguientes parámetros:		Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	9,50 m
Parcela mínima:	100 m <sup>2</sup>	Altura total:	13 m
Frente mínimo de parcela.	6 m	Áticos, entreplantas y sótanos	prohibidos
Nº máximo plantas:	3	Semisótanos.	permitidos
Ocupación máxima parcela:	80%	Vuelo máximo balcones a calle	0,50 m
Distancia mín. a lindes:	3 m.	Altura mínima sobre rasante voladizo	3,25 m
Sótanos y semisótanos:	NO	Terrazas y miradores	prohibidos
		Longitud máx. aleros	0,60 m
		Aprovechamiento bajo cubierta	Permitido según HD-91

OTRAS CONDICIONES	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
Las cubiertas serán obligatoriamente a dos aguas con pendiente máxima 40°.	
Los aleros deberán arrancar de la cara superior del forjado de la última planta.	
Las fachadas tendrán un acabado liso, predominantemente en colores ocres.	
Se prohíben los zócalos de materiales cerámicos.	
Se prohíbe instalar en fachada aparatos acondicionadores de aire o calefacción.	
No se permitirán retranqueos de la edificación ni patios abiertos a fachada.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



**DILIGENCIA.** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Plus en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaja a, 22 SET. 2003

EL SECRETARIO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TOLERANCIA INDUSTRIAL</b>		CÓDIGO: <b>TIN</b>
MUNICIPIO: <b>TORREBAJA</b>		<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL, IND-1, IND-2</b>	Almacén, ALM-1, ALM-2.	El resto de usos.
	Comercial, TCO-2, Recreativo, TRE-1	
	Aparcamiento, PAR-1a, Dotacionales.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Frete mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima lindes laterales	3 m
Diámetro círculo inscrito	5 m		
Ángulos medianeros	τ 60°		
Ocupación max. parcela.	50%		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	1
		Altura máxima reguladora	5 m
		Semisótanos y sótanos	prohibidos
		Entreplantas	Permitidos computables edificabilidad

OTRAS CONDICIONES	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	
Se cumplirán las condiciones de aparcamiento en interior de parcela fijadas por el Anexo del RPCV.	
La valla frontal debe estar protegida interiormente con una pantalla de vegetación para minimizar el impacto visual.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno en sesión de fecha 22 SET. 2003.  
Torrebaaja, 22 SET. 2003

PLAN GENERAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

TORREBAJA

EL SECRETARIO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>POLÍGONO ARTESANAL</b>		CÓDIGO: <b>INM</b>
MUNICIPIO: <b>TORREBAJA</b>		<b>PLAN GENERAL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL, IND-1, IND-2</b>	Almacén, ALM-1, ALM-2.	El resto de usos.
	Comercial, TCO-2, Recreativo, TRE-1	
	Aparcamiento, PAR-1a, Dotacionales, id,	
	Zonas verdes.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	450 m <sup>2</sup>		
Ocupación de parcela	100%		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Edificabilidad máxima	6,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Altura máxima reguladora:	6,5 m
Profundidad máx. edificable	40 m	Altura máxima en cumbre	9,0 m
		Altillos	Permitidos. Altura libre >2,50 m.

OTRAS CONDICIONES
<b>APARCAMIENTOS:</b>
Se establece aparcamiento en cordón, junto a viales de acceso.

ZONA	MANZANA	PARCELA
		